

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 4/24

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Hotelová akadémia Brezno

V zastúpení: Mgr. Eva Dočekalová, riaditeľka školy
Sídlo: Malinovského 1, 977 01 Brezno
IČO: 00 162035
DIČ: 2021171152
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK41 8180 0000 0070 0039 2149
SK35 8180 0000 0070 00404576
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Vysoká škola ekonómie a manažmentu v Bratislave, s.r.o.

V zastúpení: doc. Ľuboš Cibák, PhD. MBA, konateľ
Sídlo: Furdekova 16, 851 04 Bratislava
IČO: 35 847 018
DIČ: 2021694917
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK40 1100 0000 0026 24520927
Zapísaná: OR OS Bratislava I., odd. Sro vložka č. : 27703/B
(ďalej len „nájomca“)

ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy

Čl. 1

Vyhlásenie prenajímateľa, predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností a to stavby – Hotelová akadémia nachádzajúcej sa na ulici Malinovského č. 1, s. č. 1106 postavenej na parcele reg. C-KN č. 3261/2 (ďalej len „objekt č. 1“) v kat. území Brezno, obec Brezno vedenej Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 11715 a stavby Školský internát pri HA v Brezne nachádzajúcej sa na ulici Malinovského č. 12, s.č. 2383 postavenej na parcele 3051/3 (ďalej len „objekt č. 2“) v kat. území Brezno, obec Brezno vedenej Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 11715.
- 1.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na predmete nájmu a to:
 - a) nebytový priestor v objekte č. 1 pozostávajúci z priestoru na prvom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o **časť Knižnice** o výmere podlahovej plochy 1,00 m² (ďalej len „nebytový priestor č. 1 alebo predmet nájmu č. 1“ v príslušnom gramatickom tvare),
 - b) nebytový priestor v objekte č. 1 pozostávajúci z priestoru na druhom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Jedná

sa o **Kanceláriu programovej manažérky** o výmere podlahovej plochy 8,50 m² (ďalej len „nebytový priestor č. 2 alebo predmet nájmu č. 2“ v príslušnom gramatickom tvare),
c) nebytový priestor v objekte č. 1 pozostávajúci z priestoru na druhom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o **Poslucháreň P2** o výmere podlahovej plochy 108,00 m² (ďalej len „nebytový priestor č. 3 alebo predmet nájmu č. 3“ v príslušnom gramatickom tvare),
d) nebytový priestor v objekte č. 1 pozostávajúci z priestoru na treťom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o **Poslucháreň P3** o výmere podlahovej plochy 108,00 m² (ďalej len „nebytový priestor č. 4 alebo predmet nájmu č. 4“ v príslušnom gramatickom tvare),
e) nebytový priestor v objekte č. 1 pozostávajúci z priestoru na treťom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o **Kabinet pedagógov KP** o výmere podlahovej plochy 13,50 m² (ďalej len „nebytový priestor č. 5 alebo predmet nájmu č. 5“ v príslušnom gramatickom tvare),
f) nebytový priestor v objekte č. 2 pozostávajúci z priestoru na prvom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o **Poslucháreň P1** o výmere podlahovej plochy 77,00 m² (ďalej len „nebytový priestor č. 6 alebo predmet nájmu č. 6“ v príslušnom gramatickom tvare),
g) nebytový priestor v objekte č. 2 pozostávajúci z priestoru na prvom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o **Sklad učebných pomôcok pri P1** o výmere podlahovej plochy 4,50 m² (ďalej len „nebytový priestor č. 7 alebo predmet nájmu č. 7“ v príslušnom gramatickom tvare).

- 1.3. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá predmet nájmu č.1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7 za účelom výchovno-vzdelávacej činnosti.

Čl. 2

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu č.1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7 na dobu určitú a to od 01.9.2024 do 31.08.2025.
- 2.2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu č.1, č.2, č.3, č.4, č. 5, č.6 a č.7 je v stave spôsobilom na dohodnuté a obvyklé užívanie, pozná jeho skutočný stav, čo svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje.

Čl. 3

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

- 3.1. Zmluvné strany si dojednali nájomné za predmet nájmu č. 1, č.2 a č. 7 vo výške 100,00 €/m²/rok, čo pri celkovej výmere podlahovej plochy 14,00 m² predmetu nájmu č. 1, č. 2 a č. 7 predstavuje sumu vo výške **1400,00 €** (slovom: jedentisícštyristo eur a nula centov) ročne (ďalej aj „ročné nájomné č. 1“).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí ročné nájomné č. 1 dvakrát ročne a to k 28.02.2025 a 31.08.2025 bezhotovostne v súlade s bodom 3.1. na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa vedenom v Štátnej pokladnici, IBAN: **SK35 8180 0000 0070 0040 4576**.

- 3.3. Zmluvné strany si dojednali nájomné za predmet nájmu č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6 vo výške **3,50 €/hod.** stanovenej v Kalkulačnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy (ďalej aj „nájomné č. 2“)
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí nájomné č. 2 na základe skutočne prenajatých priestorov uvedených v Protokole o odovzdaní prenajatých priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy dva krát ročne a to k 28.02.2025, k 31.08.2025 a to bezhotovostne v súlade s bodom 3.3. na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa vedenom v Štátnej pokladnici, IBAN: **SK35 8180 0000 0070 0040 4576.**
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem ročného nájomného č. 1 a nájomného č. 2 zaplatiť prenajímateľovi aj platby za **služby spojené s užívaním predmetu nájmu** (elektrická energia, vodné, stočné, kúrenie, odvoz odpadu, upratovanie). V prípade **nájomného č. 1** to predstavuje 0,62 % z celkových nákladov na uvedené služby, a to vo výške **455,52 €/rok.** V prípade **nájomného č. 2,** bude nájomcovi účtované podľa predloženého Protokolu o odovzdaní prenajatých priestorov, na základe skutočne prenajatých hodín, podľa nákladov stanovených v Kalkulačnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy, vo výške **8,38 €/hod** dva krát ročne a to k 28.02.2025, k 31.08.2025 a to bezhotovostne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa vedenom v Štátnej pokladnici, IBAN: **SK41 8180 0000 0070 0039 2149.**
- 3.6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané ročné nájomné č. 1 a nájomné č. 2 jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc, ktoré majú vplyv na výšku nájomného.
- 3.7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6 ak dôjde počas doby platnosti tejto zmluvy k nárastu ceny dodávaných médií u dodávateľov.
- 3.8. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením ročného nájomného č.1 a nájomného č.2 a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6 je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorých sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. 4

Zabezpečenie predmetu nájmu

- 4.1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, infekciou, alebo treťou osobou.
- 4.2. Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za stráženie vecí uložených v šatňových priestoroch. Z toho dôvodu nezodpovedá za prípadnú stratu alebo odcudzenie odložených vecí.
- 4.2. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so

zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7 v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto zmluve, najneskôr však do 7 dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akékoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať:
- určené pre prenajímateľa, na adresu jeho sídla
 - určené pre nájomcu, na adresu jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako sú vymedzené Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. (§ 5 až §9), s tým, že suma uvedená v § 5 ods. 2 je dohodnutá zmluvnými stranami sumou, ktorá neprevyší 66,39 €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7, vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 zodpovedal podmienkam a predstavám pre ich užívanie za daným účelom prenájmu, môže začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovat ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
- 5.6. Nájomca nemôže dať predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.

- 5.8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 do stavu zodpovedajúceho pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. s prihliadnutím na odsúhlasené a vykonané zmeny v predmete nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7.
- 5.9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si po skončení nájmu nebude nárokovat' náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota predmetu nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7.
- 5.10. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov, ktoré nájomca neodstráni, ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa s určením lehoty na jej odstránenie, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 % z ročného nájomného č. 1 a nájomného č. 2, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 10 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa škody, ktorá mu tým vznikla.

Čl. 6

Skončenie nájmu

- 6.1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli trojmesačnú; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.

Čl. 7.

Závažné porušenie tejto zmluvy

Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Čl. 8

Vypratanie predmetu nájmu

- 8.1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 najneskôr do 5 dní po skončení nájmu.
- 8.2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 č. 5, č. 6 a č. 7 v stave a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.

- 8.3. V prípade ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na ročnom nájomnom č. 1 a nájomnom č. 2 a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6 a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad v prospech prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. 9

Prechodné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
- 9.2. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
- 9.3. Pre prípad doručovania akýchkoľvek písomností, faktúr a iných dokladov platia primerane ustanovenia § 45 a nasl. Zákona č. 99/1963 Občiansky súdny poriadok o doručovaní.
- 9.4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase ako výraz slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
- 9.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy zmluvných stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Brezne dňa:16.8.2024.....

V Bratislave dňa:22.8.2024.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Eva Dočekalová
riadiťka školy

.....
doc. Ing. Ľuboš Cibák, PhD. MBA

KALKULAČNÝ LIST

Zhotovený k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 4/24

Vysoká škola ekonómie a manažmentu v Bratislave, s.r.o., so sídlom Furdekova 16, 85104
Bratislava

NÁJOMNÉ č. 1:

Knižnica	.....	1 m ²
Kancelária	.....	8,5 m ²
Sklad pri P1	.....	4,5 m ²
Spolu	.....	14 m²
Platba za nájomné č. 1 (14 m² x 100 €)		1400 €/rok

NÁJOMNÉ č. 2: (podľa počtu hodín uvedených v protokole o odovzdaní priestorov)

Kongresová miestnosť P1	.....	77,00 m ²
Poslucháreň P2	.....	108,00 m ²
Poslucháreň P3	.....	108,00 m ²
Kabinet pedagógov KP	.....	13,50 m ²
Spolu	.....	306,50 m²

Platba za nájomné č.2 (306,5 m² x 100,00 €/8760 hod.) 3,50 €/hod.

Náklady sa služby spojené s užívaním predmetu nájmu

NÁJOMNÉ č. 1

14 m² (0,62% z celkových nižšie uvedených ročných nákladov) **455,52 €/rok**

NÁJOMNÉ č. 2

(účtované podľa počtu hodín uvedených v protokole o odovzdaní prenaj. priestorov)

ELEKTRICKÁ ENERGIA:

Spotreba	.....	2,86 kWh/hod.
Náklad	.....	0,35 €/kWh
Platba za elektrickú energiu	.....	1,00 €/hod

VODNÉ, STOČNÉ:

Spotreba	.....	0,33 m ³ /hod.
Náklad	.....	1,48 €/m ³
Platba za vodné, stočné	.....	0,49 €/hod.

KÚRENIE:

Spotreba	.....	2,35 m ³ /hod.
Náklad	.....	1,40 €/m ³
Platba za kúrenie	.....	3,29 €/hod.
<u>ODVOZ ODPADU:</u>		
Platba za odvoz odpadu	.....	0,49 €/hod.
<u>UPRATOVANIE:</u>		
Platba za upratovanie	.....	3,11 €/hod.
Spolu platba za služby	.....	8,38 €/hod.

Vypracovala: Lucia Hamerová, hospodárka
Brezne dňa: 16.8.2024